

## 多摩都市計画高度地区（多摩市決定）に係る認定に関する基準

平成22年11月29日  
市長決定

都市計画法（昭和43年法律第100号）第15条の規定により多摩市が定める都市計画における高度地区に関する計画書（以下「計画書」という。）第2項第2号及び第4項の規定による認定の基準は、次のとおりとする。

### 1 用語の定義

- (1) 絶対高さ制限 計画書第2項第2号に規定する絶対高さ制限をいう。
- (2) 見付面積 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。）第46条第4項に定める梁間方向又はけた方向の鉛直投影面積をいう。
- (3) 床面積 施行令第2条第1項第3号に規定する面積をいう。
- (4) 道路 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）第42条に規定する道路をいう。
- (5) 緑被地面積 樹木が成長した時点を想定した樹冠の水平投影面積や芝面積、地被植物が成長した時点を想定した範囲の水平投影面積等で被われた部分をいう。ただし、樹木と樹木又は樹木と地被植物が重なる場合は重複して計上することはできない。
- (6) 緑被率 建築物の敷地面積における緑被地面積の占める割合をいう。
- (7) 歩道状空地 歩行者が日常自由に通行利用でき、終日一般に開放されるもので、道路に面して設ける歩行者用の空地をいう。
- (8) 建築物の分節化 長大な壁面を避け、圧迫感の軽減を図るため、壁面を形態で分けることをいう。
- (9) 緑化スペース 樹木や花等の緑を植えるための空間をいう。

### 2 認定による特例

#### (1) 既存不適格建築物等の建替えの特例

計画書第2項第2号ウに規定する形状及び規模と同程度であることとは、原則として次のアからウまでのいずれにも該当するものとする。

- ア 建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の水平投影面積の合計が、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の絶対高さ制限を超える部分の水平投影面積の合計を超えないこと。
- イ 建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の見付面積の合計が、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の絶対高さ制限を超える部分の見付面積の合計を超えないこと。
- ウ 建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の床面積の合計が、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の同面積を超えないこと。

#### (2) 敷地規模に応じた特例

ア 計画書第4項に規定する周辺環境に対し一定の配慮が図られているものは、適用を受ける同項に規定する緩和基準A又は緩和基準Bに応じて、次の（ア）又は（イ）の基準に適合するものとする。ただし、基準法第86条第1項及び第3項又は第86条第2項及び第4項の規定により一の敷地とみなした一団地又は一団の土地の区域においては、この規定の適用の際に現に存する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。

##### （ア） 緩和基準A

###### a 多摩市街づくり条例の規定遵守

多摩市街づくり条例（平成18年多摩市条例第30号）の規定を遵守して建築される建築物であること。

b 前面道路の幅員及び接道長

建築物の敷地は、幅員 6 m以上の道路に、当該敷地境界線の長さの合計の 1 / 6 以上が接すること。ただし、当該建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、交通上、安全上及び防災上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

c 外壁の後退距離

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離は、3 m以上（自転車歩行者専用道路に面する建築物で、建物用途が店舗、事務所及び公共施設の場合は、3 階以上の部分に限る。）とすること。ただし、次の (a) から (d) までのいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (a) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 3 m以下で、かつ床面積の合計が 5 m<sup>2</sup>以下であるもの
- (b) 壁を有しない自転車置場その他これに類する用途に供し、階数が 1 で床面積の合計が 5 0 m<sup>2</sup>以下であるもの
- (c) 地下ピット式の機械式駐車場で、通常は最上段以外がピットに納まっているもの
- (d) その他周囲の状況等により、環境上支障がないもの

d 緑被率及び緑被地の配置

敷地内の緑被率は 1 5 %以上とし、敷地境界に面して適切に配置すること。ただし、1 5 %を超える部分の配置は、この限りではない。

e 歩道状空地

道路（自転車歩行者専用道路を除く。）に面した部分には、原則として、幅員 2 m以上の歩道状空地を確保し、整備すること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、緑化スペースに置き換えることができる。

- (a) 面した道路（自転車歩行者専用道路を除く。）に既に十分な歩道が設置されている場合
- (b) 面した道路（自転車歩行者専用道路を除く。）の車の交通量が少ない場合

f 建築物の分節化

建築物は、原則として 5 0 m以下に分節すること。

g 高さ制限（建築物の各部分の高さ）

基準法第 5 6 条第 7 項の規定の適用を受けないこと。

h 標示板の設置

計画書第 4 項の規定による認定を受けた歩道状空地及び緑被地である旨を公衆に標示すること。

(イ) 緩和基準 B

a 次の b から e までの規定のほか、緩和基準 A に適合すること。

b 外壁の後退距離

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離は、5 m以上（自転車歩行者専用道路に面する建築物で、建物用途が店舗、事務所及び公共施設の場合は、3 階以上の部分に限る。）とすること。ただし、次の (a) から (d) までのいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (a) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 3 m以下で、かつ床面積の合計が 5 m<sup>2</sup>以下であるもの
- (b) 壁を有しない自転車置場その他これに類する用途に供し、階数が 1 で床面積の合計が 5 0 m<sup>2</sup>以下であるもの
- (c) 地下ピット式の機械式駐車場で、通常は最上段以外がピットに納まっているもの
- (d) その他周囲の状況等により、環境上支障がないもの

c 緑被率及び配置

敷地内の緑被率は20%以上とし、敷地境界に面して適切に配置すること。ただし、20%を超える部分の配置は、この限りではない。

d 一時駐車スペースの設置

宅配、幼稚園等の送迎車両が、一時駐車できるスペースを敷地内に設けること。

e 市長の諮問機関の意見聴取

市長は建築物の高さの限度が35mを超える緩和を認めるときは、あらかじめ、多摩市街づくり条例（平成18年多摩市条例第30号）に基づき設置する多摩市街づくり審査会に意見を聴くものとする。

イ 敷地が高さ制限の異なる区域にまたがる場合の基準

(ア) 緩和の上限

建築物の敷地が、絶対高さ制限の異なる区域にまたがる場合は、緩和の上限は、それぞれの区域の高さ緩和の上限までとする。

(イ) 敷地面積

(a) 建築物の敷地が、第一種低層住居専用地域とまたがる場合は、第一種低層住居専用地域の部分を除いた敷地の面積が、特例の敷地面積基準に適合すること。

(b) 建築物の敷地が、絶対高さ制限の指定がない区域とまたがる場合は、建築物の敷地全体で特例の敷地面積基準に適合すること。

(ウ) その他の基準

建築物の敷地が、第一種低層住居専用地域又は絶対高さ制限の指定のない区域にまたがる場合の敷地面積以外の特例の基準については、建築物の敷地全体で適合すること。ただし、建築物の敷地が、絶対高さ制限の指定のない区域にまたがる場合で、絶対高さ制限の指定のない区域においては、本基準のうち、外壁の後退距離、緑被率、歩道状空地、一時駐車スペースの設置は除くものとする。

3 その他

この基準に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。